merayu terhadap sabitan dan hukuman terhadapnya. Mahkamah itu memutuskan bahawa notis itu taksah dan tiada apa-apa prosiding selanjutnya boleh diambil di atas notis itu.

Dalam rayuan ini, perayu telah meninggal dunia sebelum Lembaga memberi keputusannya. Peguam perayu sendiri menandatangani notis rayuan ke Mahkamah ini. Sehingga hari ini perayu yang telah meninggal dunia itu tidak digantikan.

Berdasarkan kepada nas-nas yang disebut di atas saya bersetuju dengan hujah Pegaum responden bahawa tidak ada rayuan yang betul ("proper") dihadapan Mahkamah ini. Saya menolak rayuan ini.

Berkenaan kos, oleh sebab, daripada fakta-fakta yang disebut di atas, nampaknya Peguam perayu telah cuai dalam mengendalikan rayuan ini, saya mengarahkan supaya notis diberi kepadanya untuk memberi sebab-sebab mengapa beliau sendiri tidak patut diarah membayar kes rayuan ini. Atas permohonan beliau, dan kerana rayuan ini, tarikh untuk beliau memberi sebab-sebab itu telah ditangguh.

VIJAYALAKSHMI A/P NADCHATIRAM

lwn.

JEGADEVAN A/L NADCHATIRAM DAN SUM PROJECTS (BROTHERS) SDN. BHD. (PENCELAH)

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, SEREMBAN
DATO' FAIZA TAMBY CHIK H.
[SP. NO. 24-346-92]
18 MEI 1994

UNDANG-UNDANG TANAH: Seksyen 340 Kanun Tanah Negara 1965 - Hakmilik tak boleh disangkal - Tuduhan "fraud" dalam transaksi pindah milik - "Fraud" belum dibuktikan - Samada hakmilik tuantanah berdaftar boleh disangkal dengan tuduhan "fraud" yang belum terbukti - Samada tuduhan "fraud" per se ke atas transaksi pindahmilik tanah boleh menangguhkan hak tuantanah berdaftar ke atas tanah - KTN 1965 ss. 89, 206, 340, 341.

Melalui satu transaksi pindahmilik yang disempurnakan pada 7 April 1977 defendan menjadi tuanpunya berdaftar keatas dua bidang tanah (tanah tersebut). Defendan kemudiannya menggadaikan tanah tersebut kepada Oriental Bank Berhad. Melalui dua perjanjian jual beli yang masing-masing bertarikh 30 Jun 1993, defendan telah menjual tanah tersebut kepada pencelah di mana sebahagian daripada harga jualan telah pun dibayar oleh pencelah. Ekoran dari penjualan tersebut, pada 6 Julai 1993, pencelah memasukkan kaveat-kaveat persendirian ke atas tanah tersebut.

Pada 11 Ogos 1993 plaintif memasukkan kaveat-kaveat persendirian ke atas tanah tersebut. Plaintif selepas itu mengambil suatu tindakan Mahkamah bagi menyangkal kepentingan defendan dalam tanah tersebut dan membuat suatu pengataan dalam afidavit bahawa "kepentingan defendan dalam tanah tersebut boleh disangkal kerana transaksi dan memorandum pindah milik bertarikh 7 April 1977 adalah "fraud", menyalahi undang-undang dan batal". Tuduhan "fraud" ini masih belum dibuktikan kerana kes berkenaannya masih "pending" di Mahkamah.

Melalui satu saman dalam kamar bertarikh 3 April 1994 pencelah memohon perintah, antara lain, supaya tanah tersebut dipindah milik kepada mereka menurut perjanjian-perjanjian jualbeli di atas, dan kedua, supaya baki harga jualan selepas ditolak jumlah yang perlu dibayar

kepada Oriental Bank Berhad untuk melepaskan gadaian ke atas tanah tersebut tidak dibayar terus kepada defendan tetapi dibayar kepada Peguamcara pencelah yang akan memegangnya sebagai "stake holder".

Persoalan penting yang timbul ialah samada dalam halkeadaan kes ini, dengan adanya tuduhan "fraud" oleh plaintif di atas, walaupun belum lagi dibuktikan, hak defendan sebagai tuantanah berdaftar ke atas tanah tersebut patut dan boleh dilengahkan atau disangkal dan dengan itu permohonan pencelah untuk pindahmilik tanah tersebut kepadanya tidak boleh dibenarkan.

Diputuskan:

[1] Walaupun memang benar bahawa kesan pemasukan sesuatu kaveat "is not to enlarge or add to the existing property rights if he has any" dan bahawa "the entry of the caveat does not make his claim or right either better or worse", adalah juga benar bahawa semasa pencelah memasukkan kaveat persendirian ke atas tanah-tanah tersebut, tanah-tanah tersebut tidak mempunyai apa-apa beban. Oleh hal yang demikian tidak ada sebab mengapa penyempurnaan perjanjian jualbeli di antara pencelah dan defendan sebagai tuanpunya berdaftar tanah-tanah tersebut patut dilengahkan hanya kerana adanya tuduhan "fraud" yang belum lagi disahkan.

[2] Fakta kes disini jelas menunjukkan bahawa defendan adalah tuan punya berdaftar tanah-tanah tersebut di mana nama beliau telah didaftarkan dengan sempurnanya dalam dokumen hakmilik daftaran. Di bawah s. 89 KTN ini adalah keterangan muktamad bahawa hakmilik tanah-tanah tersebut terletakhak ke atas defendan dan di bawah s. 340 hak defendan tersebut tidak boleh disangkal kecuali dalam keadaan-keadaan tertentu. Apa yang wujud dalam kes ini semata-mata pengataan hal penipuan oleh plaintiff yang masih belum dibuktikan dan ini tidak termasuk dalam keadaan-keadaan di mana hakmilik atau kepentingan tuanpunya berdaftar boleh disangkal. Oleh yang demikian hak defendan untuk menyempurnakan penjualan tanah-tanah tersebut kepada pencelah tidak boleh dipertikaikan.

[3] Adalah salah dan tidak adil untuk membenarkan seorang tuanpunya tanah berdaftar yang dilaksanakan dengan sempurnanya ditangguhkan haknya untuk melakukan sesuatu ke atas tanahnya itu disebabkan ada tuduhan penipuan yang belum lagi dibuktikan dalam suatu tindakan Mahkamah. Dengan demikian, bersesuaian dengan kedudukannya sebagai tuanpunya berdaftar tanah-tanah tersebut pada masa ini, baki harga jualan tanah berkenaan hendaklah diserahkan terus kepada defendan setelah ditolak jumlah bayaran kepada Oriental Bank Berhad.

[Permohonan dibenarkan].

Kes-kes yang dirujuk:

Buttler lwn. Fairclough [1917] 23 CLR 78, 84 ***(dirujuk)***

Macon Engineers Sdn. Bhd. lwn. Goh Hooi Yin [1976] MLJ 53, 55 ***(dirujuk)***

Teh Bee lwn. K. Maruthamuthu FC [1977] 2 MLJ 7 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Kanun Tanah Negara, ss. 89, 206, 340

Bagi pihak plantif - S. Sivasubramaniam; T/n. Subra & Satha

Bagi pihak defendan - Mahadevi; T/n. Mahadevi Nadchatiram & Partners

Bagi pihak pencelah - M. H. Tan (Krishna (bersamanya); T/n. Lee Boon Peng & Co.

ALASAN PENGHAKIMAN

Faiza Tamby Chik H:

Melalui saman dalam kamar bertarikh 3 Mac 1994 (Lampiran 88) bakal pencelah telah memohon untuk dijadikan pencelah (lihat (a)) dan Mahkamah setelah mendengar permohonan itu pada 4 April 1994 telah meluluskan permohonan (a) itu. Kemudian pada 11 Mei 1994 Mahkamah telah mendengar permohonan yang selebihnya iaitu:

(b) Tanah-tanah yang dipegang dibawahC.T. 16141 Lot No. 2482 dan C.T.16142 Lot No 2483kedua-duanya dalam Mukim Rasah Daerah Seremban (tanah-tanah tersebut) di pindahmilik kepada pencelah menurut Perjanjian-Perjanjian Jual Beli yang bertarikh 30 Jun 1993.

(c) Baki harga jualan selepas menolak jumlah yang dibayar kepada Oriental Bank Berhad untuk melepaskan gadaian ke atas tanah-tanah tersebut dibayar kepada Tetuan Lee Boon Peng & Co., peguamcara bagi pihak pencelah yang akan memegangnya sebagai "stake holder" sehingga diarahkan selanjutnya oleh Mahkamah yang mulia ini

(d) Kaveat persendirian di bawah perserahan No.1063-93 Jilid 152 Folio di atas tanah-tanah tersebut dibatalkan dan Pendaftar hakmilik geran diarahkan untuk membatalkan kaveat tersebut.

Saman dalam kamar tersebut telah disokong oleh suatu afidavit bertarikh 3 Mac 1994 yang diikrarkan oleh Sum Weng Kuan seorang pengarah pencelah. Di dalamnya Sum Wong Kuan telah menyatakan bahawa pencelah telah membeli 2 bidang tanah yang dikenali C.T. 16441 Lot No. 2482 dan C.T. 16142 Lot No. 2483 Mukim Rasah Seremban (tanah-tanah tersebut) daripada defendan dengan harga RM1,399,999 dan sejumlah RM150,000 telahpun dibayar kepada defendan. Pembelian tersebut dilakukan melalui 2 perjanjian jualbeli masing-masing bertarikh 30 Jun 1993 (Ekshibit "A" dan Ekshibit "B"). Adalah jelas daripada kedua-dua Ekshibit "A" dan "B" tersebut bahawa defendan adalah tuanpunya berdaftar ke atas kedua-dua keping tanah tersebut. Dan adalah nyata bahawa semasa pencelah memasukkan kaveat-kaveat persendirian ke atas kedua-dua keping tanah tersebut pada 6 Julai 1993, tiada terdapat sebarang kaveat persendirian yang lain yang dimasukkan oleh plaintif. Plaintif hanya memasukkan kaveat-kaveat persendirian ke atas tanah-tanah itu pada 11 Ogos 1993. Adalah benar bahawa kesan pemasukan sesuatu kaveat "is not to enlarge or add to the existing property rights if he has any" (lihat *Buttler and Fairclough* [1917] 23 CLR 78,84" dan "The entry of the caveat does not make his claim or right either better or worse"). (Lihat *Macon Engineers Sdn. Bhd. v. Goh Hooi Yin* [1976] 2 MLJ 53, 55 akan tetapi adalah benar juga bahawa semasa pencelah memasukkan kaveat persendirian ke atas tanah-tanah tersebut, tanah-tanah tersebut tidak mempunyai apa-apa beban. Oleh hal yang demikian, saya berpendapat bahawa tiada sebab maka penyempurnaan perjanjian jualbelinya dengan defendan (tuanpunya berdaftar) patut dilengah-lengahkan oleh kerana adanya tuduhan "fraud" yang belum lagi disahkan.

Melalui afidavitnya bertarikh 22 April 1994 (Lampiran 96) plaintif telah menyatakan dalam perenggan (a) bahawa sungguhpun defendan telah menjadi tuanpunya berdaftar bagi kedua-dua keping tanah tersebut, "kepentingan defendan dalam tanah tersebut boleh disangkal kerana transaksi dan memorandum pindahmilik (bertarikh 7 April 1977) adalah "fraud", menyalahi undang-undang dan batal ...". Akan tetapi adalah jelas daripada Ekshibit "V3" iaitu Resolution bertarikh 4 April 1977 bahawa kedua-dua keping tanah tersebut telah dipindahmilikkan kepada defendan, iaitu seorang pemegang saham dalam Nadchatiram Realities [1960] Sdn. Bhd. oleh Nadchatiram Realities [1960] Sdn. Bhd. dengan balasan iaitu "the company shall distribute its assets to the respective shareholders in proportion to their shares" dan juga dengan balasan iaitu "some of the lands is also being transferred to (the defendant) so that (the defendant) will be able to raise a loan and pay some of the outstanding liabilities of the family". Sayugia diingat bahawa Nadchatiram Realities [1960] Sdn. Bhd. adalah sebuah syarikat keluarga dan pemegang-pemegang sahamnya terdiri daripada ahli-ahli keluarga Nadchatiram Muttucumaru.

Dalam kes ini adalah nyata bahawa defendan adalah tuanpunya berdaftar tanah-tanah tersebut. Menurut s. 206 Kanun Tanah Negara (KTN) setiap urusniaga mengenai tanah mestilah didaftarkan dengan sempurna. Dalam kes ini adalah nyata bahawa defendan pada masa itu adalah tuanpunya berdaftar tanah-tanah tersebut dengan sempurna. Seksyen 89 KTN memperuntukkan muktamadnya dokumen hakmilik daftaran (conclusiveness of register document of title). Dalam kes ini adalah nyata bahawa nama defendan dalam dokumen hakmilik daftaran tanah-tanah tersebut telah didaftarkan dengan sempurnanya dan ini adalah merupakan keterangan muktamad bahawa hakmilik tanah yang disebut di dalamnya adalah diletakhakkan ke atas orang yang pada masa itu dinamakan sebagai tuanpunya tanah, dan dalam kes ini defendan. Seksyen 340 KTN pula memperuntukkan bahawa pendaftaran hendaklah memberi hakmilik atau kepentingan yang tak boleh disangkal, kecuali dalam keadaan tertentu. Dan kalau wujud keadaan tertentu seperti hal penipuan (fraud) maka hakmilik atau kepentingan mana-mana orang sedemikian janganlah hendaknya menjadi tak boleh disangkal. Akan tetapi dalam kes di hadapan saya apa yang wujud ialah pengataan hal penipuan (fraud) sahaja yang masih belum dibuktikan sungguhpun telah ada tindakan Mahkamah diambil mengenainya. Saya berpendapat bahawa adalah salah membenarkan seseorang tuanpunya tanah berdaftar yang dilaksanakan dengan sempurnanya ditangguhkan haknya untuk

melakukan sesuatu ke atas tanahnya itu disebabkan ada tuduhan penipuan yang belum lagi dibuktikan dalam suatu tindakan Mahkamah. "In this case ,the fact that the register document of title was in the name of the defendan was conclusive evidence that the titles to the lands were vested in the defendant. Under the Torrens System, the register is everything and it would be wrong to allow an investigation as to the right of the person to appear upon the register when he holds the certificate of title". (See *Teh Bee v. Y Maruthamuthu* FC [1977] 2 MLJ 7). Saya berpendapat bahawa sekiranya hak defendan sebagai tuanpunya tanah berdaftar tanah-tanah tersebut dilarang melakukan sesuatu ke atas tanah-tanah tersebut, maka perkataan-perkataan "register is everything" dalam sistem Torrens itu tidaklah mempunyai apa-apa makna lagi kerana di sini adalah terang bahawa defendan adalah tuanpunya berdaftar seperti yang dimaksudkan oleh s. 340 KTN.

Di sini ingin saya menyentuh satu perkara lagi yang sangat relevan dengan keputusan yang saya buat. Dalam permohonan pencelah pada perenggan (c) ada disebutkan bahawa "Tetuan Lee Boon Peng & Co., Peguambela bagi pihak pencelah yang akan memegangnya (iaitu baki harga jualan) sebagai "stake holder" sehingga diarahkan selanjutnya oleh Mahkamah yang mulia ini". Dalam keputusan saya di atas saya telah menyatakan bahawa adalah salah membenarkan seseorang tuanpunya tanah berdaftar yang dilaksanakan dengan sempurnanya ditangguhkan haknya untuk melakukan sesuatu ke atas tanah itu disebabkan ada tuduhan penipuan yang belum lagi dibuktikan dalam suatu tindakan Mahkamah. Dalam kes ini defendan sebagai tuan tanah berdaftar telah menjualkan tanah-tanah tersebut kepada pencelah. Maka adalah tidak betul dan tak pula selari dengan keputusan yang saya buat jika serahan wang baki bayaran itu kepada defendan ditangguhkan juga "sehingga diarahkan selanjutnya oleh Mahkamah yang mulia ini". Kerananya saya memutuskan bahawa baki harga jualan itu hendaklah dilepaskan dan diserahkan terus kepada defendan setelah ditolak jumlah bayaran kepada Oriental Bank Bhd. Saya berpendapat arahan ini adalah bersesuaian dengan fakta bahawa defendan adalah pada masa ini tuanpunya berdaftar tanah-tanah tersebut. Ini adalah juga wajar dan sesuai bagi mencapai keadilan dalam kes ini seperti yang dipohon oleh pencelah dalam permohonannya di perenggan (e) yang berbunyi, "Arahan-arahan dan atau relief lain atau lanjutan yang dianggap sesuai dan wajar oleh Mahkamah yang mulia ini."

Dengan alasan di atas saya membenarkan permohonan pencelah dalam lampiran (88) iaitu "prayers" (b), (c) iaitu dipinda bahawa setelah dijelaskan hutang Oriental Bank Berhad, untuk melepaskan gadaian ke atas tanah-tanah tersebut, maka bakinya dibayar terus kepada defendan dan (d).